

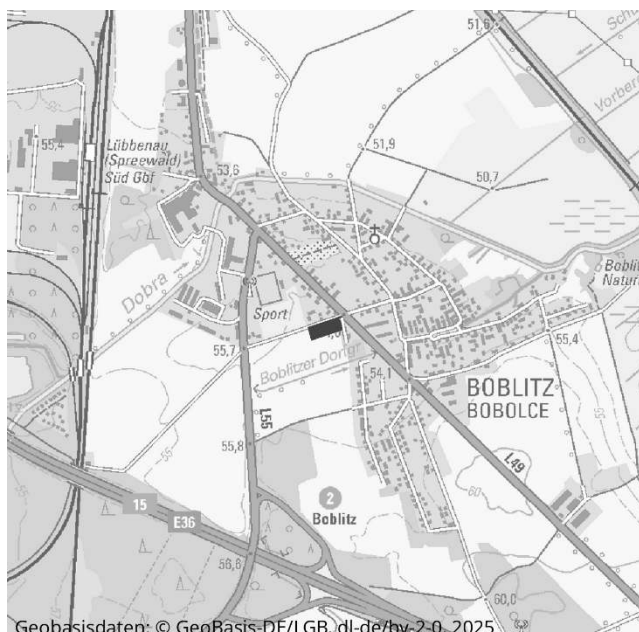
Stadt

Lübbenau/Spreewald

Begründung

zur 4. Innenbereichssatzung Boblitz

„Ergänzungssatzung Boblitzer Schulstraße“



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2025

Entwurf Juli 2025

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Lübbenau/Spreewald Kirchplatz 1 03222 Lübbenau/Spreewald
<i>Planvorhaben</i>	Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs 4 Nr. 3 BauGB „Boblitzer Schulstraße“
<i>Planstand</i>	Entwurf Stand Juli 2025
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
<i>Plangrundlage</i>	Auszug aus dem ALK
<i>Planungsregion</i>	Lausitz-Spreewald
<i>Kreis</i>	Oberspreewald-Lausitz
<i>Gemeinde</i>	Lübbenau/Spreewald
<i>Gemarkung</i>	Boblitz
<i>Flur</i>	1
<i>Flurstücke</i>	1193, 1194
<i>Größe Geltungsbereich</i>	0,45 ha

Inhalt

1 Planungsgegenstand	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Ziele	4
1.3 Aufgabe	5
2 Rahmenbedingungen	6
2.1 Bindungen	6
2.2 Städtebauliche Randbedingungen	7
2.3 Umweltzustand	8
3 Planungskonzept	10
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
3.2 Eingriffsbewältigung	12
3.3 Grünordnerische Festsetzungen	14
3.4 Vermerke / Hinweise	15

1 Planungsgegenstand

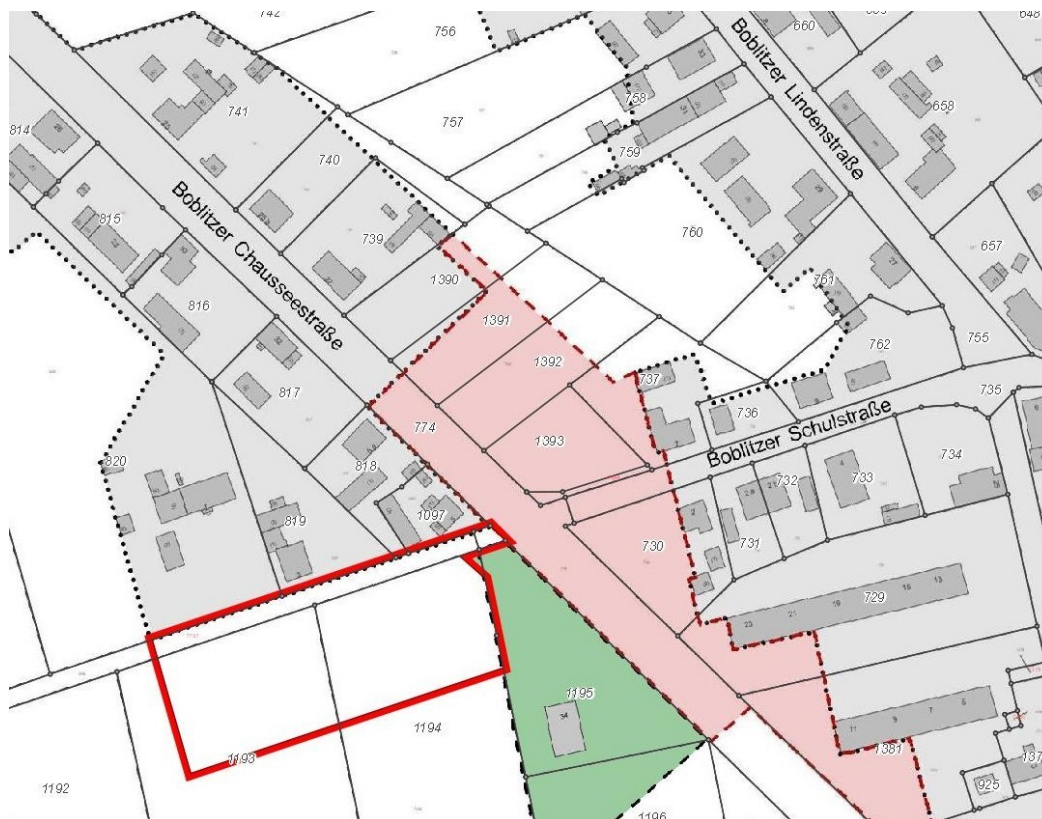
1.1 Ausgangslage

- 1 Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Was in diesem Sinne „erforderlich“ ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche Ziele bzw. bauleitplanerische Regelungen sich die Gemeinde gibt und welchen Weg sie wählt, um diese Ziele zu erreichen, liegt bei Beachtung der gesetzlichen Grenzen, in ihrem planerischen Ermessen.

- 2 Im Ortsteil besteht Nachfrage nach Bauplätzen zur Wohnnutzung. Die Gemeinde möchte dem für bereits grundsätzlich geeignete Bereiche bedarfsgerecht nachkommen.
- 3 In der unmittelbaren Umgebung existieren folgende Satzungen nach dem Bauplanungsrecht:

Bauplanungsrecht



- Grün: Der Vorhaben- und Erschließungsplan VE III „Errichtung einer Wohn- und Betriebsstätte / Blitzschutzanlage“ i. d. F. 20. November 1992 und rechtsverbindlich seit dem 10.09.1993: Er umfasst u. a. das unmittelbar benachbarte Flurstück 1195 und zu einem kleinen Teil auch 1194. Festgesetzt ist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6; eine GFZ von 1,2 und eine Höhe von maximal II Geschossen. Zu ca. $\frac{3}{4}$ umlaufend ist eine Grünfläche mit Pflanzbindungen festgesetzt. Der Plan trifft noch weitere Aussagen; insbesondere in Form örtlicher Bauvorschriften.
- Grau: Die 1. Innenbereichssatzung Boblitz (Klarstellungs- und Abrundungssatzung) i. d. F. August 2003 rechtsverbindlich seit dem 24.10.2003, umfasst u. a. Flächen direkt nördlich an der Boblitzer Schulstraße.
- Rosa: Die 5. Innenbereichssatzung (Klarstellungssatzung) i. d. F. Oktober 2022, rechtsverbindlich seit dem 28.12.2022, bildet den Lückenschluss beider vorgenannter Bereiche.

1.2 Ziele

- 4 Um eine lebensfähige Dorfgemeinschaft zu erhalten, ist es notwendig, die Einwohnerzahlen möglichst stabil zu halten oder zumindest die Einwohnerverluste, die durch Wegzug entstehen, zu reduzieren.

öffentliches Interesse

Dies umfasst vorrangig die städtebaulichen Belange

- (2) die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die



Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung [...]

- (4) die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile [...],

aus § 1 Abs. 6 BauGB.

Die Kommune muss im eigenen (d. h. im öffentlichen) Interesse das Wohnbauland im notwendigen Umfang bereitstellen.

Das erfordert – neben anderen Maßnahmen – eine ausreichende Zahl an geeigneten Baugrundstücken für Bauwillige vorzuhalten und Rechtssicherheit in Bezug auf das Bauen zu schaffen.

- 5 Unter Beachtung der Marktverhältnisse bedeutet dies auch, dass es, gemessen an der potenziellen Nachfrage, ein gewisses Überangebot geben muss.

Dabei ist zu beachten, dass nicht alle freien Grundstücke, auf denen Baurecht besteht, tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehen. Die Eigentümer wollen aus unterschiedlichen Gründen oftmals die Grundstücke nicht verkaufen.

Das führt einerseits dazu, dass deutlich mehr Grundstücke mit Baurecht erforderlich sind, als auf den ersten Blick zu erwarten sind, dass aber andererseits die verbleibenden Freiflächen die Umweltqualität des Ortes bzw. das Ortsbild positiv beeinflussen. Das trägt wiederum zum Erhalt der Attraktivität bei.

- 6 Diese eben aufgeführten Gründe und Ziele bzgl. der kommunalen Entwicklung stehen einer Inanspruchnahme einzelner Außenbereichsflächen durch Neubebauung nicht grundsätzlich entgegen.

Die Flächenausweisung soll dabei einerseits ressourcen- und umweltschonend erfolgen. Andererseits müssen die entsprechenden Grundstücke attraktiv sein und die heutigen Wohnbedürfnisse beachten.

Die vorhandene Siedlungsstruktur bzw. die benachbarten Flächen, für die die bereits Baurecht besteht, soll dabei als „organische Siedlungsentwicklung“ unter Erhaltung des Orts- und Landschaftsbilds weiterentwickelt und arrondiert werden.

1.3 Aufgabe

- 7 Den benannten Zielstellungen soll entsprochen werden, indem in einem angemessenen Umfang neues Bauland geschaffen wird.

- 8 Sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, können einzelne Außenbereichsgrundstücke auf Grundlage einer sog. „Ergänzungssatzung“ in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

- 9 Mit einer Ergänzungssatzung kann die Kommune einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Ortsteile nach § 34 BauGB einbeziehen, so dass ein planerisches Handeln i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

Die einzubeziehenden Außenbereichsflächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs hinreichend geprägt sein (Art und Maß der Nutzung) und sollen an den Innenbereich angrenzen.

Aus dem angrenzenden Innenbereich müssen sich also hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung ableiten lassen.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muss gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 erkennbar sein. Die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich darf also den Ordnungszielen des § 1 Abs. 5 BauGB nicht widersprechen.

In der Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie nach Abs. 4 BauGB getroffen werden. § 9 Abs. 6 BauGB ist zu beachten.

einzelne Festsetzungen

- 10 Für die Ergänzungssatzung besteht keine Pflicht zur Umweltprüfung, d. h. ein Umweltbericht ist nicht Bestandteil der Begründung. Allerdings besteht gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Pflicht zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die umweltschützenden Belange des § 1a BauGB sind zu berücksichtigen.

Eingriffsregelung

- 11 Der Erlass einer Ergänzungssatzung erfolgt nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Als Kartengrundlage werden aktuelle Geobasisdaten (ALK; Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 verwendet.

Kartengrundlage

- 12 Das Aufstellungsverfahren von städtebaulichen Satzungen ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Verfahren

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erfolgt gem. § 34 Abs. 6 BauGB im „vereinfachten Verfahren“; die in § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB sowie § 10 Abs. 3 BauGB aufgeführten Verfahrenserleichterungen werden angewendet.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Bindungen

- 13 Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung macht es erforderlich, dass die Vorgaben der Landesplanung beachtet (Ziele) bzw. im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt (Grundsätze) werden. *Landesplanung*
- Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolitanraum (WMR)*
- Lübbenau/Spreewald ist gem. Ziel Z 3.6 LEP HR als Mittelzentrum festgelegt worden. *Mittelzentrum*
- Das Gebiet befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes *Freiraumverbund*
- 14 Im Folgenden werden die Planungsbedingungen, die sich aus „übergeordneten Aspekten“ ergeben, für die Änderungs-, Überprüfungsbereiche dargestellt. Sie sind, soweit sie z. B. auf Landes- oder Bundesrecht basieren, für die Kommune bindend.
- Ca. 400 m östlich beginnt das Vogelschutzgebiet „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“. Weitere Natura-2000-Gebiete sind im näheren Bereich nicht vorhanden. *Schutzobjekte
Naturschutz*
- Östlich der Boblitzer Chausseestraße bzw. L 49 beginnt das Biosphärenreservat Spreewald und das LSG Spreewald.
- Schutzgebiete oder sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.
- Gehölzbestand unterliegt u. U. dem Schutz auf Grundlage der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVOLK OSL). *Gehölzschutz*
- Im Bereich der Satzung sind keine geschützten Gehölze vorhanden.
- Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt. *Wasserrecht*
- Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen. *Denkmalschutz*
- Wald ist im Geltungsbereich der Satzung nicht betroffen. *Wald*
- Die rechtlichen Belange sonstiger Verkehrsträger sind nicht betroffen. *Verkehr*
- Konkrete Kampfmittelbelastungen sind für die Ergänzungsflächen nicht bekannt. *Kampfmittel*
- Auf das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG gibt es keine Hinweise. *Altlasten*
- 15 Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) existiert nicht. Die Satzung kann demzufolge nicht aus solch einem entwickelt werden. *Flächennutzungsplan*
- 16 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert für den Raum im Bereich der Planung keinen Handlungsschwerpunkt. Wesentliche, für die Planung relevante, schutzgutbezogenen Eigenschaften bzw. Ziele lauten:
- Erhalt / Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen; Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide)
 - Grundwasserschutz in Gebieten überdurchschnittlicher Neubildungshöhe; Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung; Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zur Verminderung der Grundwasserneubildung führen
 - Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit bei vorwiegend durchlässigen Deckschichten: Sicherung der Schutzfunktion des Waldes, Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Flächennutzung am Grundwasserschutz
 - Sicherung von Freiflächen, die für die Durchlüftung eines Ortes von besonderer Bedeutung sind (Wirkungsraum): Nutzungsänderungen von Freiflächen in Siedlungen oder Wald besonders prüfen
 - Entwicklung von Kulturlandschaften mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit (landwirtschaftlich geprägt)
- Der Landschaftsplan für die Stadt Lübbenau/Spreewald aus dem Jahr 2003 stellt den Bereich der Satzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Als Entwicklungsziel ist „Kleinteilige land- und gartenbauliche Nutzungsformen: Erhalt des regionaltypischen Nutzungsmosaiks insbesondere am Ortsrand“ angegeben.

- 17 Sonstige kommunale Satzungen, die unmittelbar die Regelungen der Ergänzungssatzung beeinflussen sind nicht vorhanden. *sonstige*

2.2 Städtebauliche Randbedingungen

- 18 Die Siedlungsstruktur von Boblitz ist durch die L 49 grob in zwei Teile unterteilt. Die Dorfstruktur östlich davon hat eine historische Dorfanerstruktur und ist durch Höfe geprägt. Westlich dieser Straße befindet sich ein Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Nutzungen; südwestlich eine überwiegend neue Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern. *Siedlungsstruktur*



Die verkehrliche Erschließung ist über die Boblitzer Schulstraße gesichert.

*Erschließung
Nutzungen*

Die Siedlung ist, abgesehen von dem Gewerbegebiet im Nordwesten, überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, welche durch vereinzelte gewerbliche Nutzungen ergänzt wird. Landwirtschaftliche Nutzung findet ebenfalls statt.

Sie ist zudem mit Wohnfolgenutzungen wie Kindertagesstätte, Sportplatz und kirchlichen Einrichtungen ausgestattet und verfügt über einen Feuerwehr-Standort.

- 19 Nachfolgend wird der maßgeblich prägende Bestand – soweit möglich, anhand der in der BauNVO normierten Regelungen – klassifiziert. *„Einfügen“*

Das bedeutet, dass dem nicht zwangsläufig eine bestehende Festsetzung planungsrechtlicher Natur zugrunde liegt. Es kann sich auch um eine Feststellung, handeln dass faktisch nach der BauNVO normierte Regelungen zutreffend sind.

Dies erfolgt, um 'das Einfügen' zu qualifizieren – anhand eben jener Regelungen, anhand derer auch ein Baugesuch im Rahmen der Genehmigung beurteilt würde.

- 20 Das maßgebliche Umfeld, welches in diesem Fall überwiegend aus Teilen der Boblitzer Chausseestraße und der Boblitzer Schulstraße besteht, ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Vereinzelt ist nicht störendes Gewerbe vorhanden. *Art der baulichen Nutzung*

Das Gewerbegebiet im Westen ist durch seine räumlich vom Satzungsgebiet entkoppelte Lage nicht prägend für die Nutzung.

Die Art der baulichen Nutzung des maßgeblichen Bestands entspricht am ehesten dem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Der östlich an den Satzungsbereich angrenzende Vorhaben- und Erschließungsplan setzt eine konkrete Nutzung fest. Diese ist auch mit dem maßgeblichen Bestand vereinbar und geht – nicht zuletzt auch aufgrund der geringen Flächengröße – daher in der prägenden Nutzungsstruktur auf.

- 21 Nach einer stichprobenartigen Untersuchung ist festzustellen, dass die Bebauungsdichte der maßgeblich prägenden Umgebung, wenn sie wie die Grundflächenzahl (nachfolgend GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO ermittelt wird, die in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschreitet. *Maß der baulichen Nutzung*

Die vorhandene, maßgeblich prägende Nutzung entspricht einer GRZ von 0,2.

Diese faktische GRZ wird regelhaft durch Nebenanlagen überschritten. Grds. ist erkennbar, dass die Überschreitungs-Regel des § 19 Abs. 4 BauNVO übertragen werden kann und dabei von den dort normierten 50 % nicht erheblich abgewichen wird.

Gebäude in der näheren Umgebung haben, abgesehen von einigen Fremdkörpern, zwei Vollgeschosse. Das oberste Geschoss ist dabei zumeist als Dachgeschoss ausgeformt.

D. h. die Trauflinie befindet sich auf Höhe bzw. unweit über der Oberkante des Erdgeschosses.

Für die Beurteilung des ‚Einfügens‘ ist die Trauflinie hier auch mittelbar als Prüfmerkmal anzusehen:

– auch Traufhöhe als Kriterium

Zwar beschreibt die Traufhöhe vordergründig gestalterische Aspekte, dennoch ist damit eine Aussage zum Nutzungsmaß (= städtebauliche Dichte) verbunden – denn während das Dachgeschoss i. d. R. eine bloße Erweiterung der Erdgeschossnutzung beinhaltet, bietet ein ‚vollwertiges‘ Obergeschoss alle Voraussetzungen zur Aufnahme eigener Nutzungseinheiten, womit sich – trotz gleichbleibender Geschossigkeit – die städtebauliche Dichte erhöht.

- 22 Durch Boblitz verläuft die L 49 welche nach Norden in die Stadt Lübbenau und nach Südosten entlang der A 15 nach Vetschau / Spreewald geht. Die L 49 hat eine Abzweigung nach Süden in Form der Calauer Straße, welche in die L 55 übergeht und nach Calau führt. *Erschließung*

Die Ergänzungsfläche liegt an der Boblitzer Schulstraße, welche L 49 und L 55 miteinander verbindet.

Der ÖPNV-Zugang ist in unter 100 m Entfernung gewährleistet; weitere Haltestellen sind im 400 m-Radius erreichbar.

- 23 Die Versorgung des Ortsteils mit allen grundlegenden Versorgungsinfrastrukturen ist gegeben.

Der Ortsteil ist schmutzwasserseitig nicht angeschlossen.

Entlang des Straßenraums der Ergänzungsfläche ist eine Straßenbeleuchtung vorhanden.

Der Ort ist an das Netz zur Gasversorgung angeschlossen.

- 24 In der näheren Umgebung sind überwiegend Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern zu finden. *Ortsbild*

Die Gebäude sind überwiegend traufständig und straßenbegleitend i. d. R. mit einem Abstand ungefähr fünf Metern zur Verkehrsfläche angeordnet.

2.3 Umweltzustand

- 25 Die naturräumliche Gliederung nach Scholz (1962) verortet das Gebiet im Naturraum „Malxe-Spree-Niederung“ im Hauptgebiet „Spreewald“



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2025

- 26 Nach der Bodengeologischen Übersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK 300) finden sich Pseudogley-Fahlerden und Fahlerde-Pseudogleye im Gebiet. Boden / Fläche
Sie sind größtenteils als Sand oder Lehmsand über Lehm ausgeprägt
Gemäß der in 4.1 Abs. 2 u. 3 des MUGV-Runderlasses „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11. Oktober 2011 beschriebenen Vorgehensweise sind im Untersuchungsgebiet
» keine retentionsrelevanten Böden
vorhanden. Gem. o. g. Runderlass ist eine Versickerung zunächst nur für Flächen mit überwiegend verbreiteten Niedermoorböden bzw. Gleyböden in holozänen Auen mit hohem Retentionspotenzial auszuschließen.
Hierbei muss berücksichtigt werden, dass es sich um eine Interpretation verhältnismäßig großräumiger Daten (1:50.000) handelt und die Aussagekraft für den konkreten Fall anhand weiterer Kenntnisse und / oder ggf. Untersuchungen genauer beurteilt werden sollte.
Die Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung beträgt zwischen 0 und 3 m. Das Rückhaltevermögen gegenüber Fremdstoffen wird als daher unter Hinzunahme des vorherrschenden Bodentyps als ohne bis gering beurteilt.
- 27 Im Bearbeitungsgebiet sind Vorbelastungen in Form Altlasten oder Altlastverdachtsflächen nicht bekannt. Versiegelungen sind nicht vorhanden. Der östliche Bereich der Fläche ist von einem Zaun umgeben.
- 28 Oberflächengewässer sind im näheren Umkreis nur in Form des Boblitzer Dorfgrabens rund 130 m südlich der Bearbeitungsfläche vorhanden. Wasser
Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Es ist daher auf Grundlage behördlicher Angaben davon auszugehen, dass der Grundwasserstand i. d. R. > 80 cm unter Geländeoberkante (GOK) beträgt. Stauwassereinfluss ist gering bis mittel zu erwarten, d. h. die Stauwasserhorizonte befinden sich > 80; teils zwischen 40 und 80 cm u. GOK
Die mittlere Sickerwasserrate wird mit 151–200 mm / Jahr angegeben; dies entspricht einer durchschnittlichen Versickerungsfähigkeit.

Die Grundwasserneubildung wird modellhaft mit - 62 mm / Jahr angegeben.

Der Bereich ist von der bergbaulichen Grundwasserabsenkung erfasst.

- 29 Die nähere Umgebung, als auch die Ergänzungsfläche ist durch unstrukturierte landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Darüber hinaus finden sich Siedlungsflächen mit Scheunen und Gärten, sowie ein Oberflächengewässer in Form des Boblitzer Dorfgrabens in einem engen räumlichen Zusammenhang.
- Auf einem Teil der Bearbeitungsfläche, entlang der Schulstraße und auf dem im Osten angrenzenden Grundstück befinden sich Gehölzstrukturen aus Nadelgehölzen. Die Gehölze im Bereich der Satzung sind in einer Reihe entlang der Straße angeordnet, welche mit geringem Abstand zueinander gepflanzt sind.
- Laut Biotopkartierung Brandenburg 2009 sind solitäre bzw. Baumreihen aus Nadelgehölzen kein eigenständiger Biotop. Die Wertigkeit dieser Elemente ist daher sehr gering.
- Die restliche Fläche ist frei von Gehölzen.
- Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der regelmäßigen Änderung der Bewirtschaftung ist dort eine sich stetig ändernde Vegetation zu erwarten.
- Grds. ist ein siedlungstypisches Artenspektrum zu erwarten, örtlich ergänzt durch Gewässer angepasst sind.
- Die fehlende Gehölzstruktur auf dem Rest der Fläche ermöglicht – abhängig von der saisonalen Bewirtschaftung – einen Lebensraum für Freiflächenbrüter.
- 30 Die biologische Vielfalt im näheren Umfeld wird keine nennenswerten Besonderheiten aufweisen und dem erwartbaren Spektrum entsprechen. *Biologische Vielfalt*
- Der Ergänzungsbereich selbst ist nahezu homogen und weist wenig Vielfalt auf.
- 31 Das Umfeld besteht überwiegend durch Siedlungstätigkeit geprägten Raum, welcher zu erheblichen Teilen durch gewerblich-industrielle Nutzungen ergänzt wird. Es gibt hier keine Landschaft im Sinne der naturschutzfachlichen Landschaftsbewertung, da die Landschaft maßgeblich vom Menschen geprägt ist. *Landschaft*
- 32 Relevante Quellen klima- und luftrelevanter Emissionen sind die L 49 und auch die A 15, sowie evtl. das nahegelegene Gewerbegebiet im Westen. Aus der Landwirtschaft sind insb. Staubemissionen zu erwarten. *Klima / Luft*
- 33 Im Bereich der Ergänzungssatzung kommt es laut dem Lärmaktionsplan von 2018 zu einer erhöhten Lärmbelastung. Auch hier sind vorgenannte Quellen maßgeblich. Jedoch ist diese auch in einer vergleichbaren Stärke in der umliegenden Wohnbebauung zu erwarten. *Mensch / Gesundheit*
- 34 Bau- und Bodendenkmale sind im näheren Bereich nicht bekannt. *Kultur- / Sachgüter*

3 Planungskonzept

- 35 Durch die Ergänzungsfläche soll die Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Boblitzer Schulstraße ermöglicht werden. Diese gilt als maßgeblich für die Ableitung der Festsetzungen. Unter Beachtung des Einfügegebots können straßenbegleitende Wohngrundstücke entstehen.
- Der Übergang zur offenen Landschaft soll in ortstypischer Weise weiterhin durch Gärten und ggf. Gehölzpflanzungen gebildet und evtl. notwendige Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in unmittelbarer Nähe vorgenommen werden. Daraus resultiert eine Staffelung in den Grundstücksfunktionen, die, ausgehend von der Straße durch eine abnehmende Nutzungsintensität geprägt ist.
- 36 Die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken richtet sich nach Rechtskraft der Satzung, analog § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nach der Eigenart der näheren Umgebung, soweit der Plangeber nicht einzelne konkretisierende Festsetzungen in der Satzung selbst getroffen hat. *Baurecht*

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 37 Die Aspekte der Art der Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung und die Lage der Hauptbaukörper (überbaubare Grundstücksfläche) richten sich innerhalb der Ergänzungsfläche vollständig nach dem Einfügegebot bzw. den Begebenheiten vor Ort.
- Eine erste Einordnung der Umgebung kann den Ausführungen in Kapitel 2 entnommen werden.
- Die getroffenen Festsetzungen sollen daher nur erkennbare Ungenauigkeiten klarstellen.

Ein Erfordernis dazu wird bezüglich der Thematik

- Überbaubare Grundstücksfläche

erkannt.

- 38 Im erforderlichen Umfang werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, per Planeinschrieb vermaßt. Die Bemaßung verortet somit die getroffenen Festsetzungen in der Örtlichkeit und um den Vollzug des B-Planes zu sichern. *Maße*

In besonderen Fällen wird eine Beziehung zu Grenzen, Bindungen etc. außerhalb des hier gegenständlichen Satzungsbereichs hergestellt und auf der Planzeichnung vermerkt. Dies geschieht im Regelfall zunächst ausgehend von festgestellten Katastergrenzen bzw. abgemarkten Punkten. Andere, eindeutig bestimmbare Punkte können zusätzlich herangezogen werden.

In vielen Fällen drückt die lineare Bemaßung eine Parallelität aus (bspw. bei Baugrenzen); d. h. die Festsetzung orientiert sich parallel zum bemaßten Ursprung. Sofern sich der Verlauf dieses Ursprungs nicht oder nur unwesentlich ändert, wird aus Gründen der Übersichtlichkeit auf eine regelmäßige Wiederholung der Bemaßung verzichtet. I. d. R. lässt sich das Fortgelten der Maßzahl visuell eindeutig erfassen.

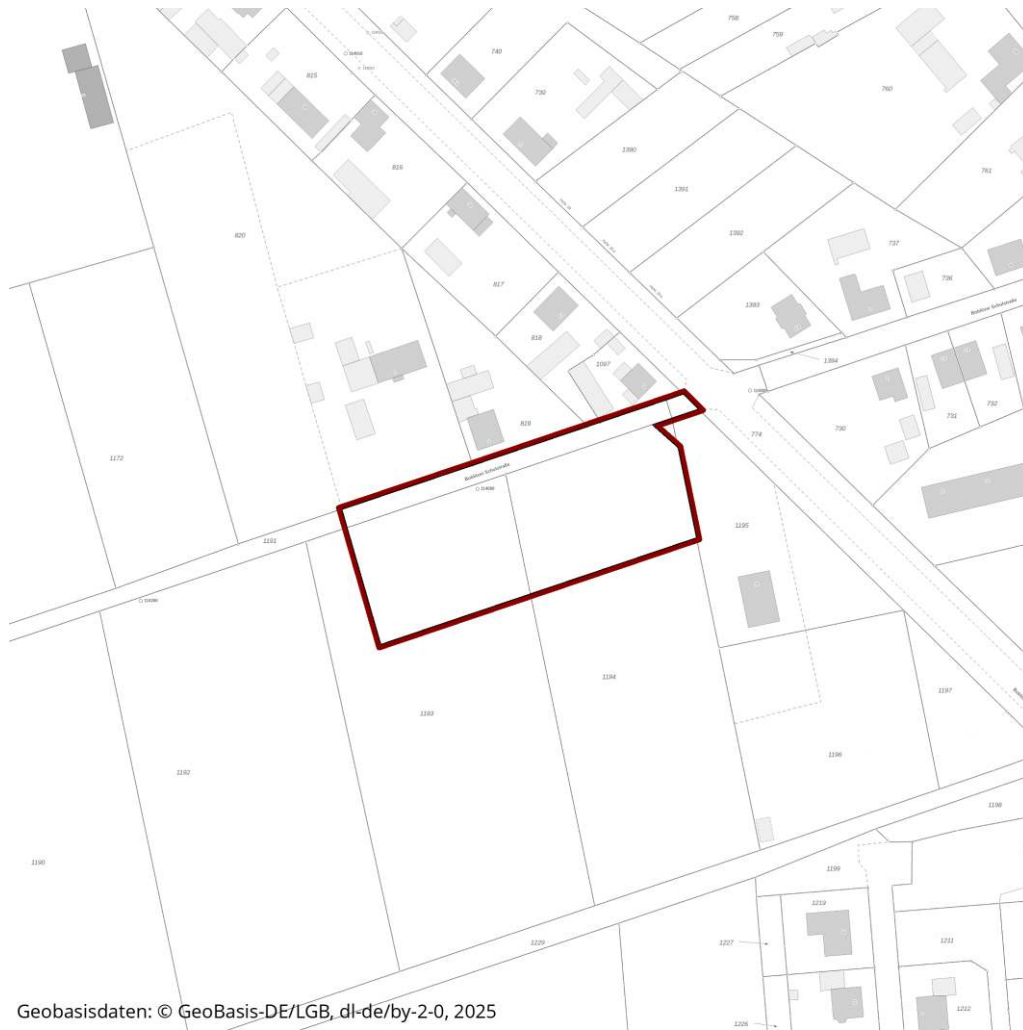
- 39 Die Ergänzungsfläche umfasst im Wesentlichen die Flächen direkt südlich der westlichen Boblitzer Schulstraße sowie den sie erschließenden Straßenabschnitt. *Umfang der Ergänzung*

Ein Teil des östlichen Flurstücks ist vom benachbarten Vorhaben- und Erschließungsplan erfasst und somit aus der Ergänzungsfläche ausgeschlossen.

Die Fläche wird grds. anhand bestehender Flurstücksgrenzen; im Osten zusätzlich durch den Geltungsbereich des benachbarten Vorhaben- und Erschließungsplans; im Süden durch die 40 m parallel versetzte südliche Grenze des Straßenflurstücks 1191 und im Westen durch die verlängerte Grenze der nördlich bestehenden Satzung bestimmt.

Somit wird ein Lückenschluss zwischen den eingangs beschriebenen Satzungen nach dem Bauplanungsrecht erreicht. Die hier gegenständliche Satzungsgrenze schließt unmittelbar an vorhandene Satzungsbereiche an.

Die Tiefe ist grds. bestehenden Strukturen entlehnt; diesen gegenüber jedoch etwas höher dimensioniert. Dies begründet sich in der Möglichkeit – je nach Bedarf – großzügigere Grundstücke oder auch dichtere Bebauung zu ermöglichen.



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2025

- 40 Die Stellung der Gebäude unterliegt entlang der östlichen Boblitzer Schulstraße einer gewissen Regelmäßigkeit, jedoch stellt sich diese ab dem Kreuzungsbereich aufgeweicht dar. *Baugrenze*

Eine Beurteilung in diesem Punkt lässt sich aus dem Einfügegebot nicht eindeutig ableiten, was einen steuernden Eingriff auf Grundlage des § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO erfordert:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zeichnerisch durch Baugrenzen festgelegt.

Durch die zurückgesetzte vordere Baugrenze soll die Bebauung sich in das Orts- und Straßenbild einfügen. Im Ergänzungsbereich soll ein sanfter Übergang von Bebauung zur rückwärtigen Landschaft gewährleistet werden, was durch eine Freihaltung von Hauptgebäuden im hinteren Teil des Grundstücks gewährleistet werden kann.

Damit wird nicht das Maß der Nutzung bestimmt, sondern durch eine räumliche Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück. Die städtebauliche Zielstellung der überbaubaren Grundstücksfläche besteht insbesondere in der Gestaltung des Orts-, des Straßen- bzw. des Landschaftsbildes.

- 41 Einige außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche i. d. R. zulässigen baulichen Anlagen werden auf Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen: *Garagen und Stellplätze*

1. Zwischen der „Boblitzer Schulstraße“ und der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

Zur Lenkung der Inanspruchnahme von Boden sowie zur Wahrung des Ortsbilds erfolgt hier die Einschränkung von (zumeist befestigten) Stellplätzen.

Diese Anlagen sind demnach nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

3.2 Eingriffsbewältigung

Nachfolgend werden die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, dargelegt.

- 42 Durch eine mögliche Überbauung kommt es zum Flächenverlust. Auch die allermeisten Bodenfunktionen sind davon erheblich betroffen. *Schutzgut*
Boden / Fläche
- Die zulässige Grundfläche kann aufgrund des Primats des Einfügegebotes nicht abschließend ermittelt werden.
- Aufgrund der Ausgangsvoraussetzungen (s. Kap. 2) ist im Rahmen der Eingriffsbetrachtung eine GRZ von höchstens 0,2 anzunehmen. Auf den konkreten Fall bezogen bedeutet dies:
- 4.400 m² Baugrundstücksfläche × 0,2 = 880 m² mgl. Grundfläche.** *Eingriffsumfang*
- 43 Die vorhandene Biotopstruktur im Ergänzungsbereich wird voraussichtlich wesentlich geändert. Es ist zu erwarten, dass an die Stelle der derzeit vorgefundenen Biotope gärtnerisch genutzte Bereiche treten. Damit tritt u. U. ein Lebensraumverlust für Arten ein, die auf die vorhandenen Biotoptypen angewiesen sind. *Schutzgut*
Lebensraum / Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt
- Dies muss nicht zwingend eine Verschlechterung bedeuten. Zum einen ist der angegriffene Biotoptyp auf den unmittelbar benachbarten Flächen weiterhin in vergleichsweise hoher Quantität anzutreffen; zum anderen birgt eine weitere Diversifizierung der Biotoptypen auch eine Chance zur Festigung der Artenvielfalt.
- Es ist damit zu rechnen, dass für die Erschließung der Grundstücke Teile des straßenbegleitenden Gehölzbestands entfernt werden müssen. Deren Biotopwertigkeit ist jedoch gering; zudem sollte die Entfernung einiger weniger Gehölze zu keiner wesentlichen Störung der Biotopstruktur führen.
- 44 Für die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen werden die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2009 herangezogen. *Exkurs HVE*
- Die versiegelte Fläche im Sinne der HVE entspricht der „zulässigen Grundfläche“ (ganz i. S. d. Rechtsbegriffs gem. § 19 Abs. 2 BauNVO); wobei nach der BauNVO wiederum nicht nach Voll- und Teilversiegelung unterscheiden wird.
- Nach den HVE sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelungen, vorrangig im Verhältnis 1:1 durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen. Falls dies nicht möglich ist können andere Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. In diesem Fall können entweder:
- Gehölze auf einer Fläche im Verhältnis 2:1 zur zulässigen Grundfläche angepflanzt werden.
 - Landwirtschaftlich genutzte Fläche in Extensivgrünland im Verhältnis 2:1 zur zulässigen Grundfläche umgewandelt werden.
 - Intensivgrünland in Extensivgrünland im Verhältnis 1:3 zur zulässigen Grundfläche umgewandelt werden.
- 45 Aus den beispielhaften Kompensationsmöglichkeiten der HVE wird zudem ersichtlich, dass bestimmte Flächenbeschaffenheiten eine verhältnismäßige Wertigkeit besitzen: 1 Teil Versiegelung \triangleq 2 Teilen Acker \triangleq 3 Teilen Intensivgrünland, sofern es den angestrebten Endzustand ‚extensive Fläche‘ betrifft.
- Somit sind, auf den Effekt der Kompensation bezogen, 2 Teile umzuwandelnder Acker ebenso viel ‚wert‘ wie 3 Teile umzuwandelndes Intensivgrünland: Von letzterem muss also bereits aufgrund der höheren Ausgangswertigkeit das 1,5-fache aufgewendet werden, um den gleichen Effekt zu erzielen – was im Umkehrschluss bedeutet, dass Acker nur mit 2/3 der Wertigkeit von Intensivgrünland angesetzt wurde.
- 46 Grundsätzlich wird im Satzungsgebiet der Eingriff gemindert, indem *Minderung*
- Bereits erschlossene Flächen in unmittelbarer Nähe an den Ortsteil genutzt werden.
 - Man davon ausgehen kann, dass mit der Realisierung von zulässigen Vorhaben die bislang von Landwirtschaft geprägten Flächen, die nicht von Bebauung in Anspruch genommen werden, künftig gärtnerischer bis extensiver Nutzung unterliegen werden.
- 47 Auf Grundlage der BauNVO darf die auf den Baugrundstücken zulässige Grundfläche im gesetzlich normierten Regelfall (vgl. § 19 ebd.) durch Nebenanlagen darüber hinaus um bis zu 50 % überschritten werden. Grds. ist davon auszugehen, dass dies so auch bei der Beurteilung auf Grundlage des Einfügegebots angewendet würde.
- Das entspricht hier 440 m².**
- Somit erwächst zzgl. der bereits festgestellten (s. o. „Eingriffsumfang“) mgl Grundfläche eine hier denkbare Gesamt-Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen i. H. v. insgesamt 1.320 m² – das bedeutet im Umkehrschluss, dass eine Fläche von mindestens 3.080 m² (4.400 m² - 1.320 m²; \triangleq 70 %) für eine bauliche Inanspruchnahme definitiv nicht in Frage kommt.

Diese Fläche beziffert zugleich die Größenordnung an Landwirtschafts-Fläche, die einer nicht-baulichen Nutzungsänderung unterzogen werden wird und somit ‚ohne weiteres Zutun‘ aufgewertet wird bzw. darüber hinaus grds. für weitere Maßnahmen zur Verfügung steht.

Um zunächst die reine Nutzungsänderung gerecht im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung betrachten zu können, wird unterstellt, dass eine Umwandlung von Acker in eine Art intensiv genutzte Freifläche erfolgen wird – was nach eingangs dargestellter, der HVE innewohnenden Logik bereits (minimal) schutzgutverbessernd wirkt, anders lassen sich die unterschiedlichen Verhältnisse bei der Umwandlung in Extensivland nicht erklären.

Die eingangs hergeleitete Wertigkeit herangezogen, bedeutet dies im konkreten Fall, dass:

- Durch die Nutzungsänderung die o. a. 3.080 m² Acker umgewandelt werden.
- Dies einem ‚Wert‘ von 4.620 m² Intensivgrünland entspräche.
- Demzufolge also 1540 m² (4.620 m² - 3.080 m²) etwas höherwertigerer ‚Überschuss‘ ‚produziert‘ werden.

Da eine Aufwertung von Intensivgrünland wiederum mit einem Faktor von 1:3 als Ausgleich für eine Versiegelung herangezogen werden kann, bedeutet dies, dass allein durch die Nutzungsänderung ca. 510 m² (1540 m² ÷ 3) bereits abgegolten sind, was final betrachtet einem Schlüssel von 1:6 entspricht.

- 48 Bereits durch die Nutzungsänderung kann einiger Eingriff abgefangen werden, so dass sich dieser auf 370 m² verringert. *Kompensationsbedarf*

Realistisch ist im Satzungsbereich überdies ein ggü. Intensivgrünland deutlich besserer Endzustand – schließlich sind viele mit Intensivgrünland verbundene negative Wirkungen in Hausgärten weder in der Intensität noch in der Fläche zu erwarten (bspw. Düngung, Gülle, Monokultur, ...). Viel mehr wird es allein schon durch die gärtnerische Gestaltung Bereiche geben, die deutliche Anzeichen extensiver Nutzung aufweisen werden, gerade auch aufgrund der zu erwartenden Größe der Baugrundstücke.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen der Absicherung weiterer, notwendiger Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den Ergänzungsflächen.

- 49 Für eine grundsätzliche, weitere Minderung ist die Anlage einer zusammenhängenden Gehölzpflanzung vorgesehen: *Gehölzpflanzung*

2. Innerhalb der Fläche zum Pflanzen von Gehölzen muss eine mindestens dreireihige Hecke aus mindestens drei verschiedenen Arten der Pflanzliste angelegt werden.

Die grundstücksübergreifende Heckenpflanzung auf knapp 550 m² schafft einen zusammenhängenden Biotop, der einen Teil der Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen vermag.

Zusätzlich werden positive Effekte auf die Schutzgüter Wasser und Biotope / Pflanzen Tiere / Biologische Vielfalt generiert.

Auf diesem Wege wird ein fester ‚Sockel‘ an Kompensationsverpflichtungen eingelöst: Diese Fläche erlaubt im Maximum einen Ausgleich von 225 m² des maßgeblichen Eingriffsumfangs.

Somit bleiben 145 m² an möglichem Eingriffsumfang noch ‚offen‘.

- 50 Dieser muss – und kann – auf den Grundstücken selbst kompensiert werden.

Dies kann durch das Einbringen zusätzlicher Gehölzstrukturen geschehen:

3. Je in Anspruch genommene angefangene 30 m² Grundfläche muss ein Laub- oder Obstbaum gepflanzt oder 5 m² Baugrundstücksfläche zusammenhängend mit Gehölzgruppen aus Arten der Pflanzliste bepflanzt werden.

Der Festsetzung wohnt eine Alternativ-Auswahl inne. Es kann für jedes „30 m²-Paket“ gewählt werden, ob die Pflanzung eines oder mehrerer Bäume oder die Anlage einer oder mehrerer Gehölzgruppen mit der beabsichtigten Grundstücksgestaltung besser vereinbar ist. Die Pflanzungen können auch kombiniert werden (bspw. 2 Bäume + 10 m² Gehölzgruppe für 120 m² Grundfläche).

Der Pflanzschlüssel entspricht dem Verhältnis aus dem eingangs dargestellten anzunehmenden Gesamt-Eingriffsumfang, berücksichtigt eine Mindestgröße an Pflanzfläche (die an die Mindestgröße für eine Baumscheibe angelehnt ist) und erlaubt eine relativ engmaschige Staffelung.

„Zusammenhängend“ kann nicht quantitativ erfasst werden – zu sehr ist der Eindruck einer Zusammengehörigkeit von Wuchsform und Ausbreitung der verwendeten Gehölze abhängig. Womit eine konkret festgesetzte Pflanzdichte grds. ausscheidet. Zur abschließenden Beurteilung im Bauantragsverfahren kann der üblicherweise zu erwartende Flächenbedarf / Kronendurchmesser des jeweiligen Pflanzmaterials herangezogen werden.

Deutscher Name	Botanischer Name	dichtwachsend	Pflanzliste
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	*	
Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata	*	
Strauch-Hasel	Corylus avellana		
Pfaffenhüttchen	Euonymus europaeus		
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus		
Gewöhnlicher Faulbaum	Rhamnus frangula		
Hunds-Rose	Rosa canina	*	
Hecken-Rose	Rosa corymbifera	*	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	*	
Filz-Rose	Rosa tomentosa	*	
Sal-Weide	Salix caprea	*	
Purpur-Weide	Salix pupurea	*	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	*	

Die Pflanzliste setzt sich aus gebietsheimischen Gehölzen, die Insekten und / oder Vögeln Nahrung bieten.

3.4 Vermerke / Hinweise

- 51 Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Vermerke sind nicht erforderlich.

Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst.

- 52 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. Artenschutz

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

- Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung sind die Einhaltung und die Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten und sicherzustellen.**

Unter Maßnahmen und Vorhaben fallen neben der eigentlichen Bebauung auch Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.

Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.

- 53 Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist. Versickerungspflicht
Niederschlagswasser
- Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.**